



**COMUNE DI CERVARO**  
(Provincia di Frosinone)

# DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) ANNO 2016

**NORMATIVA DI RIFERIMENTO:**

**LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208**

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilita' 2016). (15G00222) ([GU Serie Generale n.302 del 30-12-2015 - Suppl. Ordinario n. 70](#))

note: **Entrata in vigore del provvedimento:0 1/01/2016, ad eccezione delle disposizioni di cui ai commi 20, 671, 678, 684, 735, 837 e 838 che entrano in vigore il 30/12/2015 e delle disposizioni di cui ai commi 172, 173, 174, 175 e 569 che entrano in vigore il 31/12/2015.**

**Delibera del Consiglio Comunale n. 16 e n. 17 del .24.05.20 16**

---

# 1) CHI PAGA

L'articolo 1, comma 639 della legge 147/2013 ha istituito l'**IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC)**.

Il tributo è in realtà l'insieme di tre prelievi differenti: l'**imposta municipale propria (IMU)**, alla quale continuano ad applicarsi le specifiche norme di disciplina, il **tributo per i servizi indivisibili (TASI)** e la **tassa sui rifiuti (TARI)**

POSSESSO IMMOBILI	FRUIZIONE DI SERVIZI	
IMU	TASI	TARI
<b>IMMOBILI SOGGETTI</b>	<b>IMMOBILI SOGGETTI</b>	<b>IMMOBILI SOGGETTI</b>
ABITAZIONE PRINCIPALE	ABITAZIONE PRINCIPALE	ABITAZIONE PRINCIPALE
		FABBRICATI RURALI
ALTRI FABBRICATI	ALTRI FABBRICATI	ALTRI FABBRICATI
AREE EDIFICABILI		
TERRENI AGRICOLI		
		AREE SCOPERTE
<b>BASE IMPONIBILE</b>	<b>BASE IMPONIBILE</b>	<b>BASE IMPONIBILE</b>
RENDITA CATASTALE	RENDITA CATASTALE	SUPERFICIE
<b>CHI PAGA</b>	<b>CHI PAGA</b>	<b>CHI PAGA</b>
PROPRIETARIO	PROPRIETARIO	
	UTILIZZATORE	UTILIZZATORE

## FABBRICATI

Sono le unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano

## AREE FABBRICABILI

Sono le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi

# 2) ALIQUOTE

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ANNO 2016			
	Aliquote IMU	Aliquote TASI	Effetto congiunto	
Aree fabbricabili	10,40 ‰		10,40 ‰	dieci virgola quattro per mille
Abitazione principale (categorie catastali A1, A8 e A9) e relative				

Edifici rurali strumentali all'esercizio dell'impresa agricola	<b>ESENTI</b>	<b>1,00 ‰</b>	<b>1,00 ‰</b>	<b>uno virgola zero per mille</b>
Unità abitative (categoria catastale A, escluso A10) e relative pertinenze (C2)				
Altri fabbricati	<b>10,40 ‰</b>		<b>10,40 ‰</b>	<b>dieci virgola quattro per mille</b>

## IMU

### **Detrazioni**

dall'imposta lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo (categorie catastali A1, A8 e A9) e per le relative pertinenze (categorie catastali C2, C6 e C7), si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, intendendosi che qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica;

### **Equiparazione all'abitazione principale**

- a) Ai fini dell'imposizione IMU viene riconosciuto il beneficio del regime fiscale dell'abitazione principale all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o concessa in comodato gratuito a parenti (art. 15 dell'adottato schema generale di "Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale").
- b) Beneficiano dell'esenzione dall'IMU, in quanto equiparati ex legge alla abitazione principale del soggetto passivo: le unità immobiliari e relative pertinenze appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- c) gli alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture (*case ATER*);
- d) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- e) l'eventuale unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto (purché non locato):
  - dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento civile e militare,
  - dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco,
  - dal personale appartenente alla carriera prefettizia,
intendendosi che, per le predette categorie, non è richiesto il contemporaneo congiunto verificarsi delle condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica, che

costituiscono ordinario imprescindibile presupposto per la fattispecie della “abitazione principale” del soggetto passivo;

La legge di conversione del D.L. 47/2014 ha introdotto, con effetto dall'anno 2015, l'assimilazione all'abitazione principale di una sola casa di civile abitazione posseduta dai cittadini non residenti, iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, posseduta a titolo di proprietà od usufrutto condizione che non sia locata o concessa in comodato.

## **Riduzione della base imponibile**

a) Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti: le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3 prima della lettera a) una riduzione del 50% della base imponibile, analogamente agli immobili storici o inagibili per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

Il MEF ha pubblicato la **Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016**, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

Per “immobile” deve intendersi un immobile ad uso abitativo.

Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario.

La riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

## **Casi di non applicabilità della riduzione:**

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;

- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione;

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota [prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016](#), ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

b) Indipendentemente dalla categoria catastale di classamento, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50% (art. 11, comma 1 lett. b, dell'adottato schema generale di "*Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale*"). A tal fine, l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, fermo restando che il contribuente ha comunque facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445.

c) Ai fini dell'imposizione IMU è inoltre prevista la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 (art. 11, comma 1 lett. a, dell'adottato schema generale di "*Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale*");

#### VALORE AREE FABBRICABILI

Allo scopo di prevenire l'insorgere di contenzioso tributario si segnalano i valori minimi delle aree fabbricabili al 1° gennaio 2016 come determinati dalla Giunta con atto n. **35 del 27/04/2016** che tuttavia, non sono vincolanti, né per il Comune né per il contribuente avendo quale unico scopo quello di facilitare l'adempimento dell'imposta dovuta.

#### TASI

Come specificato dal MEF con nota [prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016](#), poiché la base imponibile TASI è la stessa dell'IMU, la riduzione per il comodato in uso gratuito vale anche ai fini TASI

- a) In particolare ai fini TASI il proprietario verserà la TASI con riduzione del 50% in base alla quota di ripartizione prevista dal Comune mentre il comodatario non pagherà la quota TASI di sua competenza in quanto per lui l'immobile è abitazione principale (il comodato sussiste solo se il comodatario utilizza l'immobile come sua abitazione principale quindi con residenza e dimora abituale) e l'abitazione principale è esente da TASI (con la Legge di Stabilità 2016 ai fini TASI si parla di "Abitazione principale" sia che l'immobile sia di proprietà sia che sia in locazione con residenza e dimora abituale).

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

### **Ripartizione dell'onere tributario fra occupante e titolare del diritto reale**

- a) ai fini della tassazione TASI, per tutti i casi nei quali l'unità immobiliare oggetto di tassazione è occupata da soggetto diverso dal titolare del diritto reale (proprietà, usufrutto), indipendentemente dalla categoria catastale dell'immobile e dalla sua destinazione d'uso, la tassa dovuta è ripartita come di seguito:

- × obbligazione tributaria a carico del soggetto (o dei soggetti) titolare del diritto reale: **80%** (ottanta per cento) dell'importo complessivo dovuto,
- × obbligazione tributaria a carico del soggetto (o dei soggetti) occupante: **20%** (venti per cento) dell'importo complessivo dovuto,

intendendosi, comunque, che il soggetto titolare del diritto reale ed il soggetto occupante, ciascuno nella misura sopra specificata, sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. In caso di una pluralità di titolari di diritti reali sull'immobile o di una pluralità di occupanti, sorgono due distinte ed autonome obbligazioni tributarie, una in capo ai primi ed una in capo ai secondi, ciascuna al suo interno di natura solidale;

- b) ai fini della tassazione TASI, la ripartizione dell'onere tributario fra titolare del diritto reale e occupante – come sopra determinata – deve intendersi a tutti gli effetti operativa anche nei casi di unità abitativa concessa in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta e nei casi di locazione di unità abitative locate con regolare contratto in regime di canone concordato ex legge 431/98;

### **AIRE (Residenti all'estero)**

La legge di conversione del DL 47/2014 ha introdotto, con effetto dall'anno 2015, l'assimilazione all'abitazione principale di una sola casa di civile abitazione posseduta dai cittadini non residenti, iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, posseduta a titolo di proprietà od usufrutto condizione che non sia locata o concessa in comodato.

La TASI e la TARI sulle suddette unità immobiliari sono ridotte nella misura di 2/3.

La disposizione ha effetto dal 2015, ed è opportuno recarsi presso lo Sportello dei Tributi del Comune per richiedere le agevolazioni stabilite dalla normativa.

## **3) COME SI PAGA**

### **VERSAMENTO**

Il versamento dovrà essere effettuato tramite modello F24 Link  
utile: <http://www.agenziaentrate.gov.it>

## **TUTTA L'IMPOSTA DOVRA' ESSERE VERSATA AL COMUNE AD ECCEZIONE**

E' riservata allo Stato la quota di imposta relativa agli immobili di categoria "D" applicando alla base imponibile l'aliquota di base (0,76%) la differenza di imposta dovrà essere versata al Comune.

### **CODICI TRIBUTO – ENTE COMUNE DI CERVARO C545**

#### **IMU**

**3918** IMPOSTA ALTRI IMMOBILI QUOTA COMUNE

**3916** AREE EDIFICABILI QUOTA COMUNE

**3930** FABBRICATI CATEGORIA D QUOTA COMUNE

**3925** FABBRICATI CATEGORIA D QUOTA STATO

#### **TASI**

**3959** FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

**3961** ALTRI FABBRICATI

## **4) QUANDO SI PAGA**

### **ENTRO IL 16 GIUGNO 2016**

LA PRIMA RATA IMU PARI AL 50% DELL'IMPORTO CALCOLATO SULLA BASE DELLE ALIQUOTE DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE, MEDIANTE AUTOLIQUIDAZIONE E VERSATA CON F24 Indicando il **codice tributo di cui alla tabella precedente – barrando la casella Acconto** (ovvero Saldo se si versa in Unica soluzione).

LA PRIMA RATA TASI PARI AL 50% DELL'IMPORTO CALCOLATO SULLA BASE DELLE ALIQUOTE DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE, MEDIANTE AUTOLIQUIDAZIONE E VERSATA CON F24 Indicando il **codice tributo di cui alla tabella precedente – barrando la casella Acconto** (ovvero Saldo se si versa in Unica soluzione).

### **ENTRO IL 16 DICEMBRE 2016**

LA SECONDA RATA IMU PARI AL 50% DELL'IMPORTO CALCOLATO SULLA BASE DELLE ALIQUOTE DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE, MEDIANTE AUTOLIQUIDAZIONE E VERSATA CON F24 Indicando il **codice tributo di cui alla tabella precedente – barrando la casella saldo**.

LA SECONDA RATA TASI PARI AL 50% DELL'IMPORTO CALCOLATO SULLA BASE DELLE ALIQUOTE DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE, MEDIANTE AUTOLIQUIDAZIONE E VERSATA CON F24 Indicando il **codice tributo di cui alla tabella precedente – barrando la casella saldo**.

## **5) DICHIARAZIONE**

La **DICHIARAZIONE relativa all'IMPOSTA UNICA COMUNALE – I.U.C.** – dovrà essere presentata entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo.

Restano confermate le modalità di presentazione della **DICHIARAZIONE IMU** valide anche per la dichiarazione relativa alla TASI.

In sede di prima applicazione del tributo si considerano valide tutte le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU o della previgente ICI, contenenti tutti gli elementi utili per l'applicazione del tributo. Tutti i possessori di immobili soggetti alla **TASI** che non hanno presentato nel tempo una valida dichiarazione ICI o IMU, ovvero la cui dichiarazione non contiene tutti gli elementi necessari per applicare il tributo, nonché tutti i detentori degli stessi, sono tenuti a presentare la dichiarazione TASI nel termine sopra indicato.

La dichiarazione **TARI**, redatta sui moduli appositamente predisposti, dovrà essere presentata entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. La dichiarazione, debitamente sottoscritta dal soggetto dichiarante, può essere consegnata o direttamente o a mezzo posta con raccomandata a/r o *a mezzo fax*, allegando fotocopia del documento d'identità, *o posta elettronica o PEC*. La denuncia si intende consegnata all'atto del ricevimento da parte del Comune, nel caso di consegna diretta, alla data di spedizione risultante dal timbro postale, nel caso di invio postale, o alla data del rapporto di ricevimento nel caso di invio a mezzo fax o posta elettronica.

Nell'ipotesi di più soggetti obbligati in solido, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo dei possessori o detentori.

Ai fini dell'applicazione del tributo la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempreché non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegua un diverso ammontare del tributo. In quest'ultimo caso il contribuente è obbligato a presentare apposita dichiarazione di variazione entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale si sono verificate le modificazioni. *Non comporta obbligo di presentazione della denuncia di variazione la modifica del numero dei componenti il nucleo familiare se si tratta di soggetti residenti.*

Sul sito del Comune di Cervaro [www.comune.cervaro.fr.it](http://www.comune.cervaro.fr.it) (sono disponibili sia il simulatore del calcolo IMU-TASI che i Regolamenti della I.U.C. approvati con delibera consiliare **n. 15 del 02.09.2014**).